

Capítulo 2 —

¿Qué ventajas tiene el desarrollo urbano para las comunidades?

Los beneficios que trae consigo el desarrollo urbano son abundantes. Los casos exitosos van desde la renovación física de edificios deteriorados hasta la transformación de la actitud de las personas que residen en una comunidad revitalizada. Los habitantes de la zona adquieren una sensación de mayor valía. Los efectos beneficiosos del orgullo que sienten los vecinos de la zona son contagiosos.

El desarrollo urbano es un mecanismo muy efectivo para darle mayor valía a las comunidades a través de:

- ◆ La creación de nuevos puestos de trabajo y oportunidades de vivienda
- ◆ El desarrollo económico y la disminución de la delincuencia
- ◆ El desarrollo o mejora de las instalaciones públicas tales como bibliotecas, teatros, parques, centros juveniles, veredas para bicicletas y zonas verdes
- ◆ El ajardinamiento de las calles y avenidas del vecindario mediante la plantación de árboles y arbustos
- ◆ El mejoramiento del alumbrado público, de los drenajes para el agua de lluvia y de los sistemas de distribución de agua
- ◆ La disminución del tránsito de vehículos ajeno al vecindario en las zonas residenciales
- ◆ La creación de nuevas oportunidades para actividades culturales, comerciales y de recreación
- ◆ La recuperación del orgullo de pertenecer a la comunidad y
- ◆ En última instancia, el aumento de los ingresos fiscales de la ciudad, lo que le permite prestar mejores servicios básicos y de seguridad pública

Las agencias de desarrollo urbano ayudan a las comunidades escuchando a los vecinos de la zona cuando éstos solicitan ayuda. Con el fin de promover y facilitar la participación de la

En el desarrollo urbano, su voz cuenta

El diálogo permanente con los vecinos es fundamental para el éxito de todo programa de desarrollo urbano. Un plan de desarrollo urbano que no cuente con la participación, las ideas y el apoyo de la comunidad está condenado al fracaso. Los planes de desarrollo urbano de las zonas de proyectos se presentan en audiencias públicas, y los miembros de la comunidad respectiva tienen la oportunidad de analizarlos y hacer los comentarios que estimen pertinentes. Las reuniones de las agencias y de todas las comisiones de desarrollo urbano nombradas o elegidas públicamente también son de carácter público.

Aunque por lo general la definición de una zona de desarrollo urbano no se somete a votación directa a fin de ratificarla o rechazarla, la participación de la comunidad es un elemento fundamental para que todo programa de desarrollo urbano tenga éxito.

¿De qué manera puede participar usted?

Una manera en que puede participar es integrándose a un Comité de la Zona del Proyecto (Project Area Committee – PAC). Se debe constituir un PAC para analizar los planes propuestos cuando se autoriza la expropiación forzosa de inmuebles que sirven de domicilio a un número considerable de familias de ingresos medianos o bajos. La mayoría de las agencias de desarrollo urbano constituyen un PAC con el propósito de promover la participación de la comunidad, incluso en casos en que la ley no lo exige.

Comuníquese con el representante de la agencia de desarrollo urbano de su comunidad para enterarse de cómo puede participar.

comunidad, muchas agencias distribuyen boletines periódicos, organizan foros públicos y crean comisiones de asesoramiento sobre el desarrollo urbano. Los miembros del vecindario pueden participar en esas comisiones con el fin de orientar los proyectos de desarrollo urbano.

¿Qué interés puede tener mi comunidad en considerar el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano funciona. A medida que disminuye el número de programas federales de desarrollo económico, el desarrollo urbano se convierte en uno de los principales mecanismos de fomento de la actividad económica en California. El desarrollo urbano es eficaz porque cuenta con las facultades, el alcance y los recursos financieros necesarios para eliminar los factores que contribuyen al deterioro de las comunidades. Además, sirve para impedir inversiones privadas innecesarias que la comunidad no desea.

Las comunidades con recursos financieros reducidos pueden utilizar fondos de proyectos de desarrollo urbano para rehabilitar inmuebles, construir viviendas mejores, crear puestos de trabajo y fomentar la actividad empresarial privada. El desarrollo urbano, gracias a su estructura financiera, logra lo que no se podría conseguir por otros medios públicos o privados.

Si mi vecindario no está deteriorado, ¿de qué modo me afecta el desarrollo urbano?

La CRL se aprobó porque se reconoció como un hecho que los efectos perjudiciales de las zonas deterioradas tienden a ser contagiosos. Aunque su vecindario sea próspero, las zonas venidas a menos de su comunidad en general pueden ejercer una influencia física y financiera sobre él. A continuación se enumeran varios efectos negativos que las comunidades deterioradas ejercen sobre las comunidades prósperas vecinas.

A. Las zonas deterioradas no pueden cubrir sus propios costos.

Las personas que viven en medio del deterioro y el hacinamiento, a menudo son víctimas del hampa y sufren las consecuencias de vivir en condiciones precarias de seguridad. Las zonas deterioradas suelen necesitar más servicios públicos como vigilancia y orden público. Estos costos

pueden exceder los ingresos fiscales que tienen a su disposición. En esos casos se desvían fondos de otros servicios públicos. Las zonas deterioradas se pueden convertir en una carga financiera para la comunidad a la que pertenecen.

B. El deterioro no conoce límites naturales.

Si el deterioro no se combate, tiende a esparcirse. Se extiende a zonas vecinas y acabar por afectar a las personas y los establecimientos en un círculo cada vez más grande. Sin embargo, al igual que una enfermedad, si las causas y los síntomas se tratan oportunamente, hay más probabilidades de que se produzca una recuperación económica rápida.

C. El deterioro constituye una carga para la comunidad.

A medida que oficinas, establecimientos industriales, y empresas de servicios y comerciales se van marchando o van cerrando sus puertas, se van perdiendo empleos e ingresos fiscales. Cuando una empresa se marcha a otro lugar, las demás compañías sienten el impulso de seguir su ejemplo, lo que tiene repercusiones en toda la comunidad. Los edificios residenciales y comerciales que van quedando desocupados se convierten en una carga económica para la comunidad, porque su valor se estanca o disminuye.

Las zonas comerciales y los puestos de trabajo se van alejando cada vez más. Esto perjudica especialmente a las personas que dependen del transporte público y hace que quienes poseen un vehículo tengan que cubrir distancias mayores para ir al trabajo o para comprar sus artículos de primera necesidad. Los vecinos que van quedando deben gastar más dinero y tiempo para encontrar empleo, ir de compras y buscar lugares de esparcimiento fuera de su vecindario. El resultado es que el dinero generado en la zona acaba por gastarse fuera de ella.

D. Una zona deteriorada se convierte en una imagen negativa que afecta el desarrollo del resto de la comunidad.

Lo que las comunidades ofrecen en términos de mano de obra, terrenos, consumidores, instalaciones, medios de transporte y medio ambiente, desempeña un papel importante cuando las empresas deciden en dónde ubicarse. Si la comunidad no detiene el deterioro y lo elimina, otras empresas no

elegirán esa zona como sitio de nuevas obras de urbanización. Las comunidades prósperas tienen la ventaja del atractivo para el establecimiento de nuevas empresas, mientras que las comunidades venidas a menos se convierten en un fuerte factor disuasorio para las nuevas inversiones.

¿De qué modo permite el desarrollo urbano que una zona deteriorada se sostenga financieramente?

A medida que la zona de un proyecto se va revitalizando, comienza a generar ingresos suficientes para cubrir sus costos y ayudar a otras zonas de la comunidad. Cuando concluye un proyecto de desarrollo urbano, los impuestos inmobiliarios que genera el aumento del valor de los inmuebles de la zona van llegando a todas las demás entidades impositivas de la comunidad (tales como los distritos especiales, condados, las obras de erradicación de mosquitos y departamentos de bomberos).

Cuando ya no se necesita parte del dinero recaudado por impuestos para ayudar a una zona deteriorada, esos fondos se pueden destinar, por ejemplo, a las escuelas o al mejoramiento de calles y obras de infraestructura. A medida que el presupuesto municipal o del condado va recibiendo más dinero generado por las actividades relacionadas con el desarrollo urbano (por concepto de impuestos sobre ventas, hostelería y servicios básicos), los gobiernos municipales mejoran sus posibilidades de prestar mejores servicios públicos y proporcionar mayor seguridad, a la vez que detienen la propagación descontrolada del deterioro.

¿Si mi comunidad procura el desarrollo urbano puede perder sus buenas cualidades?

No. El mecanismo de provisión de fondos del desarrollo urbano (mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles) está formulado para acometer y proveer de fondos únicamente a aquellas zonas que ameriten el desarrollo urbano. Por lo tanto, lo más probable es que las zonas de la comunidad que se encuentran en mejores condiciones no sean objeto de desarrollo urbano.

Cuando se adopta un plan de desarrollo urbano, sólo se destinan al mismo los ingresos provenientes del valor fiscal de los bienes inmuebles generados

dentro de una zona del proyecto específica. Los impuestos inmobiliarios generados por propiedades ubicadas fuera de la zona del proyecto, al igual que los impuestos provenientes de ventas, hostelería y servicios básicos generados por toda la comunidad, se destinan al fondo general de la comunidad. Más aún, todas las decisiones sobre las obras que se van a realizar en la zona de un proyecto se toman en la propia zona, bien sea por el concejo municipal o por la junta de supervisores correspondiente.

¿Por qué esta zona de nuestra comunidad no recibió ayuda anteriormente?

Una vez que desaparece la inversión privada, mucha gente suele perder el interés en la zona. Los dueños de establecimientos comerciales y viviendas no se atreven a invertir más dinero en mejoras a los inmuebles, por temor a que luego no puedan recuperar su inversión.

¿Por qué han fracasado otras iniciativas de renovación en esas zonas?

Se necesita una estrategia bien planificada y que cuente con el financiamiento adecuado para detener el deterioro y comenzar lo que a veces puede ser un proceso prolongado de revitalización económica y física.

Muchos proyectos grandes de revitalización fracasan por una serie de motivos. Aunque a menudo hay muchas buenas intenciones y un esfuerzo considerable, la complejidad de la tarea, la enormidad de los recursos financieros necesarios y la dificultad de coordinar diversos intereses, puede sofocar los esfuerzos públicos y privados de revitalización. Los inmuebles con varios copropietarios, las instalaciones públicas inadecuadas, las limitaciones financieras y los problemas ambientales extendidos hacen que la empresa privada por sí sola no esté en condiciones de llevar a cabo la revitalización.

Además, la empresa privada no cuenta con las facultades legales para unificar varios inmuebles con miras a un nuevo proyecto en una zona más vieja, y pocas veces cuenta con los recursos necesarios para reconstruir una zona. El elevado nivel de riesgo y el temor de perder la inversión impiden que la empresa privada haga retroceder el deterioro.

¿La empresa privada no lo puede hacer por sí sola?

En muchos casos no. El desarrollo urbano de las comunidades por lo general se logra mediante la formación de una sociedad entre el sector público y la empresa privada. Se utilizan fondos públicos para sentar las bases y crear las condiciones necesarias para que la empresa privada se interese en invertir sus recursos financieros y esté en condiciones de hacerlo. Los fondos públicos de la comunidad se usan, fundamentalmente, como capital inicial que permite un mejor aprovechamiento de una inversión privada mucho más cuantiosa. Esos fondos se pueden destinar al mejoramiento de las calles, los servicios básicos, el ajardinamiento, la construcción de estacionamientos y también a la unificación de parcelas de terreno que permita la construcción de obras modernas, a fin de alentar y atraer la inversión privada. Los recursos provenientes de los impuestos recaudados en la zona del proyecto durante el proceso de desarrollo urbano se destinan al saneamiento de condiciones económicas y físicas adversas, así como al mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos de la comunidad.

La Plaza Almería (foto inferior), en la Ciudad de Huntington Beach, es un ejemplo de un proyecto de múltiples usos que revitalizó una zona anteriormente deteriorada (foto de la derecha) al crear 80,000 pies cuadrados de espacio para pequeños comercios, oficinas y viviendas.

Se necesitan nuevos mecanismos, nuevos recursos y nuevas ideas. La CRL establece la planificación, los mecanismos de financiamiento, las facultades legales y la participación ciudadana que requieren las iniciativas de revitalización de la comunidad. A lo largo del proceso de desarrollo urbano, la unión de fuerzas entre el sector público y la empresa privada se puede canalizar hacia la revitalización de zonas deterioradas.

